

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄小字第997號

原告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 魏序臣

被告 君鴻國際酒店股份有限公司

法定代理人 張慶輝

上列當事人間返還押租保證金等事件，經本院於民國110年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）7萬3,083元，及自民國（下同）110年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告為位於高雄市○○區○○路○號「85大樓」第00-00樓（下稱系爭不動產）之所有權人，伊向被告承租系爭不動產中00樓部分安裝機房，並將天線安裝於系爭不動產各樓層，租期自107年7月1日至109年6月30日止，租金每月14萬4,000元，押租金3萬6,000元（下稱系爭租約），嗣於108年間被告之系爭不動產遭法拍，由訴外人○○○股份有限公司（下稱○○○公司）取得系爭不動產，故系爭不動產之所有權於108年3月29日起移轉予○○○公司，亦即由○○○公司承受系爭租約，惟被告未將自108年3月29日起至同年6月30日止，原告已交付被告之租金共3萬7,083元及前揭押租金3萬6,000元轉交○○○公司或返還原告，被告受領原告上開租金3萬7,083元及押租金3萬6,000元之法律上原因，已不存在。為此，爰依民法不當得利法律關係請求被告加計法定遲延利息，返還伊7萬3,083

元（計算式：37,083+36,000=73,083）等語。並聲明：被告應給付原告7萬3,083元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年1月1日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由

（一）、按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之；次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第425條、第179條分別定有明文。次按當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用同條第一項視同自認之規定，民事訴訟法第280條第3項定有明文。

（二）、原告主張其曾與被告簽定系爭租約，約定自107年7月1日至109年6月30日止，以每月租金14萬4,000元向被告承租系爭不動產上開部分以供安裝機房、天線，嗣於108年間被告之系爭不動產遭法拍，由○○○公司取得，故系爭不動產之所有權於108年3月29日起移轉予○○○公司，惟被告未將原告所支付之租金及押租金交付予○○○公司或返還原告之事實，業據其提出系爭租約、臺灣高雄地方法院不動產權利移轉證書、○○○公司108年9月3日凱德字海總管第108021號函、高雄市地政電傳資訊整合系統建物標示部資料、租金給付系統紀錄表截圖等件（見本院卷第17-37頁）為證，而被告對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，堪信原告此部分主張之事實為真。又被告之系爭不動產已遭法拍移轉予○○○公司如前所述，則被告至此已無

繼續收取租金、保有押租金之權利，卻仍未返還租金3萬7,083元、押租金3萬6,000元，共計7萬3,083元予原告，自屬無法律原因受有利益，並致原告受有損害，自屬不當得利。從而，原告依民法不當得利法律關係請求被告租金、押租金共7萬3,083元，洵屬有據，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
高雄簡易庭 法 官 林綉君

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。

中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
書 記 官 徐美婷